



Wystąpienie pokontrolne

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Urząd Miasta Sopotu, Wydział Gospodarki Nieruchomościami (zwany dalej „Urzędem”),
ul. Kościuszki 25/27, 81-704 Sopot.

Przedmiot kontroli:

Realizacja wykonywania przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie:

- 1) nieruchomości nabytych po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 2) nieruchomości niezagospodarowanych,
- 3) ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Okres objęty kontrolą:

od dnia 30 kwietnia 2022 r. do dnia 30 kwietnia 2024 r.

Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:

Kontrola planowa, realizowana w trybie zwykłym, prowadzona na podstawie:

- 1) art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2025 r. poz. 428),
- 2) art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224 ze zm.),
- 3) art. 23, art. 71-78, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - zwanej dalej „ugn”,
- 4) art. 25e ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 869);
- 5) art. 9 ust 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 ze zm.).

Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:

od dnia 19 czerwca 2024 r. do dnia 25 października 2024 r.

Kierownik jednostki kontrolowanej:

W okresie objętym kontrolą Prezydentem Miasta Sopotu, wykonującym zadania starosty z zakresu administracji rządowej (zwanym dalej „Prezydentem”) byli ¹:

1. Pan Jacek Karnowski, który pełnił funkcję w latach 1998 – 2023;
2. Pan Lucjan Brudzyński, który w okresie od 15 listopada 2023 r. do 21 grudnia 2023 r., wyznaczony przez Prezesa Rady Ministrów, pełnił funkcję Prezydenta Miasta Sopotu do czasu objęcia obowiązków przez nowo wybranego prezydenta,
3. Pani Magdalena Czarzyńska-Jachim, która od dnia 22 grudnia 2023 r., wyznaczona przez Prezesa Rady Ministrów, pełniła funkcję Prezydenta Miasta Sopotu do czasu objęcia obowiązków przez nowo wybranego prezydenta,
4. Pani Magdalena Czarzyńska-Jachim, wybrana w wyborach z dnia 7 kwietnia 2024 r.

Skład zespołu kontrolującego:

- 1) Karolina Szulgo - kierownik zespołu kontrolnego – starszy inspektor wojewódzki;
- 2) Elżbieta Śliwińska-Sosińska – ekspert;
- 3) Urszula Sosnowska – inspektor wojewódzki.

Zgodnie z § 19 ust. 1 zarządzenia Wojewody Pomorskiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie kontroli realizowanych przez Wojewodę Pomorskiego, jeżeli kontroler z ważnych przyczyn nie może podpisać projektu wystąpienia pokontrolnego, kierownik komórki do spraw kontroli wyznacza inną osobę, która po uzyskaniu upoważnienia, o którym mowa w § 11 i złożeniu oświadczenia, o którym mowa w § 12 zarządzenia, zapoznaje się z ustaleniami kontroli i podpisuje projekt wystąpienia pokontrolnego. W związku z przejściem na emeryturę przez Panią Elżbietę Śliwińską-Sosińską, która nie jest już pracownikiem organu kontrolującego, do zespołu kontrolnego została włączona Pani Urszula Sosnowska, która zapoznała się z dokonanymi przez Panią Elżbietę Śliwińską-Sosińską ustaleniami i uczestniczyła w dalszych czynnościach kontrolnych.

Informacje wstępne:

Organizacja i zasady działania Urzędu oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Sopotu przyjętym Zarządzeniem Nr 3/2024 Prezydenta Miasta Sopotu z dnia 7 maja 2024 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Sopotu oraz jego zmianami.²

Zadania podlegające kontroli zostały przypisane Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Sopotu. W okresie objętym kontrolą ww. sprawami zajmowało się 2 pracowników

¹ Akta kontroli str. 48-78 – dokumenty przesłane w odpowiedzi na pismo z dnia 19 czerwca 2024 r.

² Akta kontroli str. 48-78 – dokumenty przesłane w odpowiedzi na pismo z dnia 19 czerwca 2024 r.

zatrudnionych na stanowisku ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa podległych Naczelnikowi Wydziału.³

W okresie objętym kontrolą Prezydent zakończył następującą liczbę spraw⁴:

- 1) ustanowienie prawa użytkowania wieczystego – 0 spraw;
- 2) zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 0 spraw.

Ustalenia:

Ocena działalności Urzędu w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Ocenę uzasadniają następujące ustalenia.

1. Nieruchomości nabyte po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego.

Organ kontrolowany, pismem z dnia 12 czerwca 2024 r. nr NSP-II.431.1.2024.KS⁵ został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „rejestr nieruchomości Skarbu Państwa – KRS”. Prezydent przekazał ww. zestawienie 18 czerwca 2024 r.⁶, następnie zaś przesłał jego poprawioną wersję pismem z dnia 28 czerwca 2024 r.⁷

W przekazanej przez Prezydenta tabeli znajdowało się 11 działek, które zostały nabyte do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w określonym trybie: 4 z nich na podstawie art. 25e ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (w tym w przypadku jednej działki nabyty został udział w prawie własności nieruchomości), zaś 7 z nich na podstawie art. 9 ust 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (w tym w przypadku 4 działek nabyto udział w prawie własności nieruchomości).

Gospodarowanie nieruchomościami nabytymi po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów, oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli⁸, znajdującym się w aktach sprawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, z opisywanego zestawienia wynika, że prawie wszystkie działki (10 z 11) generują koszty związane z ich utrzymaniem oraz żadna z nich nie przynosi dochodu.

³ Akta kontroli str. 48-78 – dokumenty przesłane w odpowiedzi na pismo z dnia 19 czerwca 2024 r.

⁴ Akta kontroli str. 14-31 – dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

⁵ Akta kontroli str. 7-8 - Zawiadomienie o kontroli

⁶ Akta kontroli str. 14-31 – dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

⁷ Akta kontroli str. 48-73 – poprawione dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

⁸ Akta kontroli str. 32-41 – Program kontroli

Co więcej, od momentu ich nabycia do zasobu Skarbu Państwa nigdy nie były zagospodarowane przez Prezydenta. Jednakże należy zauważyć, że wszystkie działki obciążone są hipotekami i wykorzystywane są przez nieuprawnione osoby trzecie, 3 z nich mają nieuregulowany stan prawny (podejmowane są czynności naprawcze), 1 zaś objęta jest egzekucją komorniczą. Dodatkowo wszystkie z omawianych działek położone są poza granicami miasta Sopotu. Wszystkie te czynniki znacznie utrudniają gospodarowanie przedmiotowymi nieruchomościami. Dodatkowo Prezydent w przypadku 7 działek podejmuje czynności zmierzające do ustalenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w celu zmniejszenia kosztów utrzymania ww. działek. Co więcej, w zasobie Skarbu Państwa znajduje się w 5 przypadkach współwłasność z innymi podmiotami, co również wpływa negatywnie na możliwości ich zagospodarowania.

W związku z powyższym 11 działek, które oceniono indywidualnie, tj. 100% działek znajdujących się w ww. rejestrze, uznano zgodnie z przyjętymi do kontroli miernikami za prawidłowo zagospodarowane (0% działek nieprawidłowo zagospodarowanych).

Jedynie zastrzeżenie zespołu kontrolnego budzi informacja Prezydenta w piśmie z dnia 25 października 2024 r.⁹, że pomimo wystąpienia do wierzycieli z pytaniem o możliwość wykreślenia wierzytelności w roku 2019 r. i uzyskaniu odpowiedzi, iż wierzytelność wygaśa, Prezydent nie podjął działań związanych z wykreśleniem hipoteki w księdze wieczystej. Podkreślenia wymaga, że mając na uwadze dbałość i rzetelność w prowadzeniu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy podjąć czynności w celu poprawienia opisanego stanu.

Podsumowując stwierdza się, że brak podejmowanych przez Prezydenta działań w zakresie zagospodarowania ww. nieruchomości jest od niego w dużej mierze niezależny. Dlatego też zespół kontrolujący działalność w tym zakresie ocenia pozytywnie.

2. Nieruchomości niezagospodarowane.

Organ kontrolowany pismem z dnia 12 czerwca 2024 r. nr NSP-II.431.1.2024.KS¹⁰ został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „tabela nieruchomości niezagospodarowane”. Prezydent przekazał ww. zestawienie 18 czerwca 2024 r.¹¹, następnie zaś przesłał jego poprawioną wersję pismem z dnia 28 czerwca 2024 r.¹²

Planowanie zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz koszty generowane przez nieruchomości związane z ich utrzymaniem, podobnie jak każde z kontrolowanych

⁹ Akta kontroli str. 77-85 – odpowiedź Prezydenta na wezwanie

¹⁰ Akta kontroli str. 7-8 - Zawiadomienie o kontroli

¹¹ Akta kontroli str. 14-31 – dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

¹² Akta kontroli str. 48-73 – poprawione dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

obszarów, oceniane jest na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli¹³, znajdującym się w aktach sprawy.

2.1. Planowanie zagospodarowania nieruchomości.

Z uzupełnionego zestawienia wynika, że w zasobie, jakim gospodaruje Prezydent jest 6 niezagospodarowanych działek o łącznej powierzchni 0,0554 ha.

Planowany sposób rozdysponowania ww. działek ujętych w przedmiotowym rejestrze prezentuje się następująco:

- 4 przeznaczone zostały do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości sąsiedniej,
- 2 planuje się sprzedać na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Prezydent wyjaśnił w piśmie z dnia 25 października 2024 r.¹⁴, że pozostałe w zasobie nieruchomości niezagospodarowane stanowią działki, których zagospodarowanie stanowi trudność, gdyż ich usytuowanie, powierzchnia, możliwości wykorzystania przez potencjalnych nabywców lub użytkowników nie jest atrakcyjne pod kontem inwestycyjnym lub użytkowym. Zespół kontrolny przyjął powyższe wyjaśnienie, jako uzasadnienie przedłużającego się okresu na faktyczne zagospodarowanie opisywanych nieruchomości, mając też na uwadze, że Prezydent planuje i podejmuje czynności, aby te działki rozdysponować.

Na marginesie, planowany sposób zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości został również określony przez Prezydenta Miasta Sopotu w analogicznym zakresie kontroli, która była przeprowadzana przez tutejszy Organ w 2014 r. Wówczas stan nieruchomości niezagospodarowanych wynosił 11 działek, stąd zauważalny jest spadek jej liczby i dążenie do maksymalnego ograniczenia takich nieruchomości w zasobie Skarbu Państwa.

Dlatego biorąc pod uwagę fakt, że wszystkie 6 działek, tj. 100% działek znajdujących się w ww. rejestrze, planowane jest do zagospodarowania, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

2.2. Koszty generowane przez nieruchomości niezagospodarowane związane z ich utrzymaniem.

W przypadku wszystkich 6 działek znajdujących się w ww. rejestrze odnotowano generowanie kosztów przez nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa. Działki te, generują koszty z tytułu podatku od nieruchomości – łącznie 327,36 zł rocznie.

¹³ Akta kontroli str. 32-41 – Program kontroli

¹⁴ Akta kontroli str. 77-85 – odpowiedź Prezydenta na wezwanie

Jednocześnie Prezydent planuje i podejmuje czynności, w celu zagospodarowania przedmiotowych działek, choć zgodnie z wyjaśnieniami w punkcie 2.1 jest to zadanie utrudnione.

W związku z powyższym, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

2.3. Ocena całościowa w zakresie nieruchomości niezagospodarowanych.

Biorąc pod uwagę powyższe mierniki, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w przedmiotowym zakresie jako pozytywne.

3. Ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

3.1. Błędy formalne prowadzonych postępowań.

W okresie objętym kontrolą Prezydent nie dokonał ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz ustalenia stawki procentowej, bądź zmiany tej stawki z tytułu użytkowania wieczystego.

Wobec powyższego organ kontrolujący nie dokonał oceny tego zagadnienia.

3.2. Naruszenie przepisów prawa materialnego.

W okresie objętym kontrolą Prezydent nie dokonał ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz ustalenia stawki procentowej, bądź zmiany tej stawki z tytułu użytkowania wieczystego.

Wobec powyższego organ kontrolujący nie dokonał oceny tego zagadnienia.

3.3. Stan nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste pod kątem prawidłowości zastosowanej stawki procentowej.

Organ kontrolowany, pismem z dnia 12 czerwca 2024 r. nr NSP-II.431.1.2024.KS¹⁵ został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.” Prezydent przekazał ww. zestawienie 18 czerwca 2024 r.¹⁶, następnie jego poprawioną wersję pismem z dnia 28 czerwca 2024 r.¹⁷ oraz jego ostateczną wersję pismem z dnia 25 października 2024 r.¹⁸

¹⁵ Akta kontroli str. 7-8 - Zawiadomienie o kontroli

¹⁶ Akta kontroli str. 14-31 – dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

¹⁷ Akta kontroli str. 48-73 – poprawione dane przesłane przez Prezydenta w odp. na zawiadomienie o kontroli

¹⁸ Akta kontroli str. 77-85 – ostateczne dane przesłane przez Prezydenta w odp. na wezwanie

Z przekazanego przez Prezydenta uzupełnionego skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oraz dokonanej analizy¹⁹ wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajduje się ogółem 148 działek o łącznej powierzchni 25,8483 ha.

Prawo użytkowania wieczystego może być nieodpłatne lub odpłatne. Prawo nieodpłatne użytkowania wieczystego wynika z przepisów szczególnych, natomiast odpłatne prawo użytkowania wieczystego wynika z celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W nieodpłatne użytkowanie wieczyste (stawka 0%) oddanych zostało 49 działek. Zwolnione z wnoszenia opłat rocznych za działki oddane w użytkowanie wieczyste zostały następujące podmioty: [.....] (1 działka), [.....] (46 działek) i [.....] (2 działki). W przypadku 48 działek będących w użytkowaniu wieczystym [.....] zwolnienie z opłat nastąpiło na podstawie art. 8 w związku z art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 692), gdzie „grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego”. Pozostała 1 działka została zwolniona z opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie decyzji Wojewody Gdańskiego nr G.VII.72222/99/95 z dnia 19 września 1996 r., której użytkownikiem wieczystym jest – [.....].

Z prawem użytkowania wieczystego związany jest obowiązek wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłat rocznych z tego tytułu, stosownie do art. 71 ust. 1 ugn.: „Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.” Zgodnie z art. 72 ust. 1 opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

W myśl art. 72 ust. 2 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi m.in.:

- 1) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 4) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Z przesłanego przez Prezydenta zestawienia odnośnie odpłatnego użytkowania wieczystego oraz dokonanej tabelarycznej analizy wynika, że:

- 63 działki posiadają stawkę 1% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego:

¹⁹ Akta kontroli str. 89 – analiza skorowidza działek oddanych w użytkowanie wieczyste

- 23 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste na tereny mieszkaniowe, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 40 działek przeznaczonych jest pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 1 działka posiada stawkę 2% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i została oddana z przeznaczeniem na działalność turystyczną, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 35 działek posiada stawkę 3% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i została oddana z przeznaczeniem pod usługi, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ kontrolujący stwierdził, że na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste i będących własnością Skarbu Państwa prawidłowo naliczone są stawki procentowe opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (0% błędnych przypadków). Dlatego też organ kontrolujący ocenił działalność Starosty w tym zakresie pozytywnie.

3.4. Ocena całościowa w zakresie ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę powyższe mierniki, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w przedmiotowym zakresie pozytywnie.

Stwierdzone nieprawidłowości:

Brak uwag.

Ocena kontrolowanej działalności:

Działalność Urzędu w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie.

Uwagi/Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam:

1. podejmowanie na bieżąco działań związanych z wykreślaniem hipotek/innych obciążeń nieruchomości Skarbu Państwa występujące w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Skarbu Państwa;
2. podejmowanie działań i czynności zmierzających do maksymalnego zmniejszenia ilości niezagospodarowanych nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie, w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego dokumentu: informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania.

Wojewoda Pomorski

Beata Rutkiewicz

/dokument podpisany elektronicznie/